

**ISTRIA ADRIA****Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana****e-mail: info@istria-adria.com****web: istria-adria.com****info: +386 59 200 071**

| OBRAČUN NETTO I BRUTTO POVRŠINE |       |                                      |       |      |       |
|---------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|------|-------|
| KAT                             |       |                                      |       |      |       |
|                                 | naziv | površina                             | koef. | neto |       |
| stan A4                         | 1     | hodnik                               | 4.80  | 1    | 4.80  |
|                                 | 2     | soba                                 | 10.80 | 1    | 10.80 |
|                                 | 3     | soba                                 | 12.50 | 1    | 12.50 |
|                                 | 4     | kupaona                              | 4.70  | 1    | 4.70  |
|                                 | 5     | dnevni boravak, kuhinja i blagovaona | 25.40 | 1    | 25.40 |
|                                 | 6     | loggia                               | 10.00 | 0.75 | 7.50  |
| ukupno stan A4                  |       | netto                                | 65.70 |      |       |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>Kode :</b>                   | 13029                |
| <b>Ort :</b>                    | Pula                 |
| <b>Wohnfläche :</b>             | 71.20 m <sup>2</sup> |
| <b>Gartenfläche :</b>           | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Entfernung zum Zentrum :</b> | 500 m                |
| <b>Entfernung zum Meer :</b>    | 500 m                |
| <b>Etage :</b>                  | 1                    |
| <b>Etagenzahl :</b>             | 3                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer :</b>    | 2                    |
| <b>Anzahl Zimmer :</b>          | 2                    |
| <b>Anzahl Badezimmer :</b>      | 1                    |
| <b>Parkplatz :</b>              | Je                   |
| <b>Klimaanlage :</b>            | Je                   |
| <b>Energieeffizienz :</b>       | Nicht bekannt        |
| <b>Baujahr :</b>                | 2026                 |

**Preis : 284.800 €**

Hier ist die Übersetzung ins Deutsche:

Es wird ein neues Wohnprojekt angeboten, das sich an einem attraktiven Standort in Štinjan, 900 m vom nächsten Strand entfernt, befindet.

Wohnung A4 (1. Stock), 65,70 m<sup>2</sup>

Eine der größten Wohnungen im Gebäude. Zwei geräumige Schlafzimmer (10,80 und 12,50 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer sowie ein großes Wohnzimmer mit Küche und Essbereich (25,40 m<sup>2</sup>). Der geräumigste Balkon im Gebäude (7,50 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Außenraum. Eine ausgezeichnete Wahl für anspruchsvollere Familien.

Qualität und Bauweise:

- Fundament auf einer Stahlbetonplatte, ausgeführt auf einem festen konsolidierten Untergrund
- Tragende Konstruktion aus Stahlbeton (MB 30) und tragenden Wänden mit einer Dicke von 25 cm
- Zwischendecken aus Stahlbeton mit einer Dicke von 20 cm, ausgestattet mit Wärme- und Schallschutzisolierung für bessere Schalldämmung zwischen den Wohnungen
- ETICS-Fassade mit 10 cm graphitischem selbstverlöschendem Polystyrol und wasserabweisendem, dampfdiffusionsoffenem Silikatputz, Sockel aus geschichteten Steinplatten
- Flachdach mit TPO-Dichtungsbahn und 20 cm Wärmedämmung, mit gelösten Wärmebrücken
- Mehrschichtige Böden mit Abdichtung und schwimmendem



## **ISTRIA ADRIA**

**Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana**

**e-mail: [info@istria-adria.com](mailto:info@istria-adria.com)**

**web: [istria-adria.com](http://istria-adria.com)**

**info: +386 59 200 071**

Estrich, Keramik der Klasse I, rutschfeste Fliesen auf den Terrassen

- Aluminium- oder PVC-Fenster mit Isolierverglasung (4+16+6 mm) und Rollläden an allen Öffnungen
- Möglichkeit der Installation von einbruchhemmenden Eingangstüren auf Wunsch des Käufers
- Kupferbleche und Regenrinnen
- Heizung und Kühlung durch eine Kombination aus Inverter-Klimaanlagen und Fußbodenheizung
- Sanitäranlagen ausgestattet mit Sanitärkeramiken der Klasse I
- Kontrollierte Belüftung von Badezimmern und Küchen ohne Außenöffnung
- Vorbereitung für das Laden von Elektrofahrzeugen am Parkplatz
- Hohe Energieeffizienz dank dicker Dämmung der Gebäudehülle und hochwertiger Fenster
- Gestaltete Umgebung mit Steinwegen und Begrünung

Schlüsselfunktionen des Gebäudes:

- Freistehendes Gebäude mit nur 7 Wohnungen (Intimität und niedrige Gemeinschaftskosten)
- Eine Wohnung im Erdgeschoss, je drei Wohnungen auf jeder Etage
- Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon oder eine überdachte Terrasse
- 11 Parkplätze (10 im Freien und 1 in der Garage)
- Lichte Raumhöhe von 270 cm
- Energieeffiziente Bauweise: ETICS-Fassade, hochwertige Wärmedämmung, Flachdach mit allen notwendigen Dämmungen
- Tragende Konstruktion aus Stahlbeton und Porotherm-Ziegeln (25 cm)
- Gestaltete Umgebung mit Grünflächen

Zur Wohnung gehören 2 Parkplätze, die im Preis enthalten sind.

Der geplante Baubeginn ist der 1. Juli 2026, während der Abschluss der Arbeiten und die Übergabe der Wohnungen für September 2027 vorgesehen sind.

\*\*Die Mehrwertsteuer ist im Preis enthalten.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte: